

Kaiserslautern

# Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten auf Eigentumsgrundstück in sehr beliebter Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 23199335**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**SUPERFICIE NETTA: ca. 320 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.654 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23199335
Superficie netta	ca. 320 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	11
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	111.24 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.09.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0631 - 414 998 90

[www.von-poll.com/kaiserslautern](http://www.von-poll.com/kaiserslautern)

CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

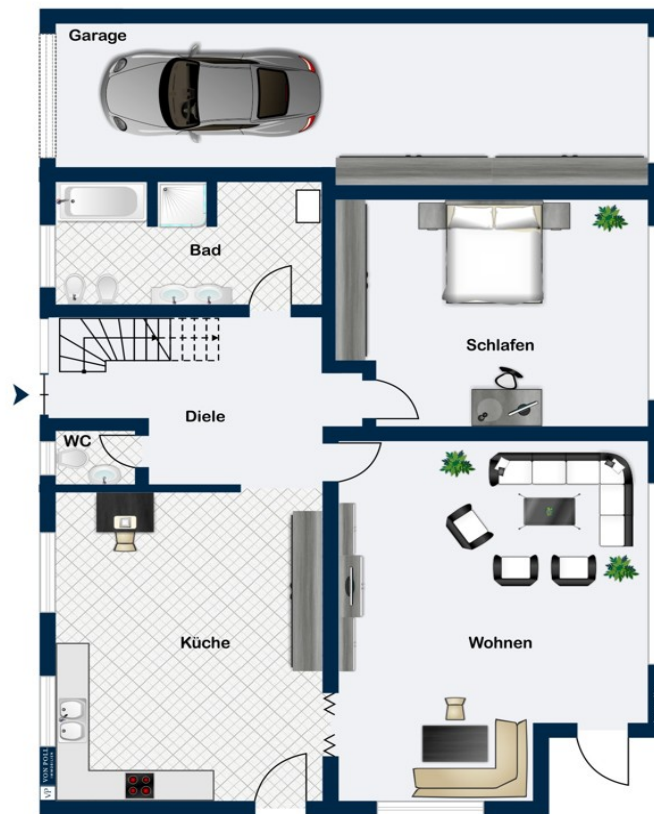
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0631 - 414 99 89 0**

Shop Kaiserslautern | Stiftsplatz 5 | 67655 Kaiserslautern | [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

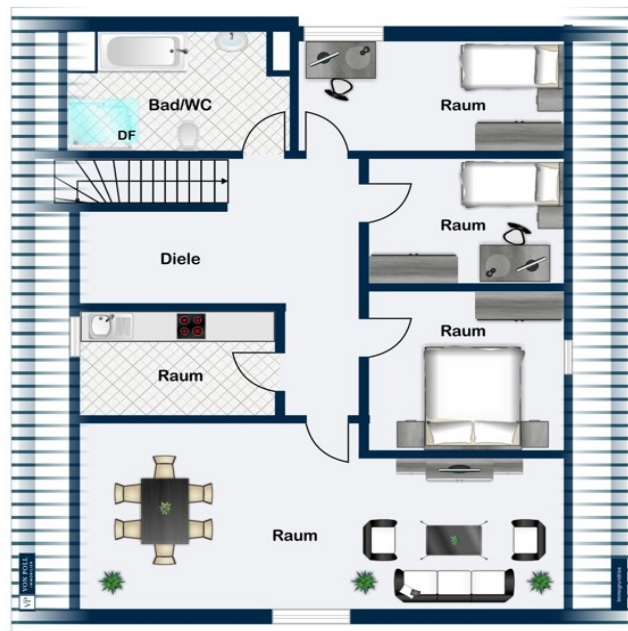
CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern

# Planimetrie



Erdgeschoss



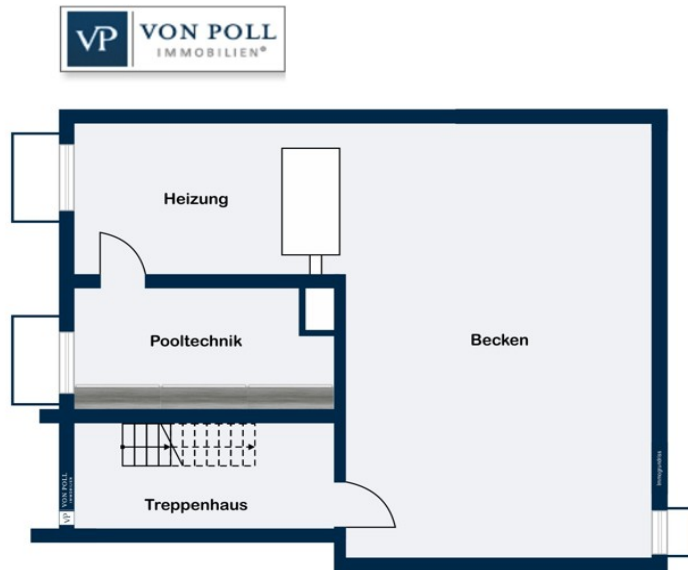


Dachgeschoss



Untergeschoss





#### Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern**

## Una prima impressione

Sie suchen den Traum zum Wohnen? Wir lassen ihn für Sie wahr werden in einer wunderschönen Umgebung mitten im Pfälzer Wald. In einer ruhig gelegenen Seitenstraße auf einem großen Eigentumsgrundstück mit Alleinlage lädt dieses Anwesen zum Verweilen und Wohlfühlen ein. Durch die offene und lichtdurchflutete Bauweise erhält man ein unvergleichliches Raumgefühl. Die hochwertigen Materialien setzen den perfekten Gesamteindruck fort. Der Kamin, die große Terrasse mit riesigem Garten, sowie der Pool und der Saunabereich lassen keine Wünsche offen. Die großzügige Raumaufteilung zieht sich durch die ganze Immobilie. Eine Doppelgarage, sowie weitere Parkmöglichkeiten gehören auch direkt zu diesem charmanten Haus. Des Weiteren besteht die Möglichkeit dieses Anwesen, welches aktuell vom Eigentümer als Einfamilienhaus genutzt wird, zu einem Zwei- bzw. Dreifamilienhaus umzuwandeln. Es können also aus einer Wohneinheit drei abgeschlossene Wohneinheiten gebildet werden. Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus, gelegen in einer ruhigen Seitenstraße in Kaiserslautern / Morlautern, umfasst großzügige 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche und wurde im Jahr 1973 fertiggestellt. Mit über 11 Zimmern, davon allein 4 Schlafzimmer und 3 Bäder, können Sie sich hier in besonders großem Stil verwirklichen. Ein Zuhause zum rundum Wohlfühlen. Das großzügige Grundstück im Grünen erstreckt sich über ca. 1654 m<sup>2</sup> und lädt auch außerhalb des Hauses zum Verweilen ein. Ein weitläufiger, komplett eingezäunter Garten mit einer gemütlichen Gartenhütte, einem sinnlichen Brunnen und einem Jacuzzi lassen keinerlei Wünsche offen. Die Immobilie wurde 1993/94 general saniert und unterteilt sich in 3 Etagen. Im Untergeschoss befindet sich eine mögliche Einliegerwohnung mit einer getrennten Eingangstür, die separat vermietet, selbst genutzt werden kann oder Ihren Gästen zur Verfügung steht. Zurzeit wird diese vom Eigentümer als Schlafbereich genutzt. Sie untergliedert sich in ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Bad. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss das Schwimmbad, der Sauna-, Wärme- und Dampfbadbereich sowie ein Solarium. Der perfekte Ort zum Relaxen! Vom Untergeschoss aus gelangen Sie auch auf die Terrasse inkl. einem Jacuzzi, einem Grillkamin und zum Garten. Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses: Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und einem Kamin. Von hier erhalten Sie auch Zugang zum Balkon, auf dem Sie herrliche Stunden im Grünen verbringen können. Auf diesem sonnigen und großzügigen Balkon können schöne Stunden verbracht werden. Weiterhin befindet sich auf dieser Etage ein großzügiger Essbereich. Zudem gibt es eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten, ein Gäste-WC, eine Diele sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Vom Untergeschoss zum Erdgeschoss und umgekehrt befindet sich ein neuwertiges



Treppenlift, welcher 2021 erst eingebaut wurde. Über das Treppenaus vom Erdgeschoss gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befindet sich ein Schlafzimmer, ein Hobbyraum, ein Bürozimmer, ein Abstellzimmer sowie eine Küche und ein Vollbad mit Tageslicht. Eine Doppelgarage sorgt dafür, dass Ihre Autos und die Ihrer Gäste auch bei schlechtem Wetter gut geschützt stehen. Zudem gibt es einen zusätzlichen Stellplatz vor der Doppelgarage sowie einen zusätzlichen Stellplatz in der Einfahrt seitlich vom Haus. Friedlich und nahe dem Waldrand gelegen, bietet diese Immobilie Familien und Naturliebhabern eine wunderbare Möglichkeit. Wohnen in der Nähe von Stadt und Land zu vereinbaren. Sie müssen nur zugreifen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern**

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Einbauküche
- Hochwertige Bodenbeläge
- lichtdurchflutete Bauweise
- großzügige Doppelgarage
- Eigentumsgrundstück
- Kamin
- Saunabereich
- Schwimmbad
- Jacuzzi
- Solarium
- Hochwertige Dämmung
- Eingebauter Treppenlift
- Brunnen auf der großen Terrasse
- Gemütliche Gartenhütte mit Werkstattraum



**CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern**

## Tutto sulla posizione

Morlautern ist ein nördlicher Stadtteil von Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz mit etwa 3000 Einwohnern. Es liegt etwa 1,5 km nördlich der Kaiserslauterer Kernstadt. Während der Ortsteil Waschmühle – bekannt durch das gleichnamige Freibad – entlang des Eselsbaches im Tal liegt, befinden sich der Ortskern Morlauterns und der Ortsteil Waldhof auf einer kleinen Hochebene auf einer Höhe von etwa 320 Metern. Kaiserslautern liegt zwischen Bad Kreuznach, Landau und Saarbrücken in Rheinland-Pfalz und grenzt unmittelbar an die schöne Landschaft des Pfälzer Waldes, der von der UNESCO als Biosphärenreservat ausgezeichnet wurde. Zu den historisch bedeutenden Gebäuden der Innenstadt zählen die Pfalzgalerie im Neo-Renaissance-Stil, das historische Gasthaus „Zum Spinnräd!“ sowie der Kaiserbrunnen am Mainzer Tor und der charmante St. Martinsplatz, der mit seinem alten Baumbestand das Tor zur Altstadt bildet. Eine besondere Sehenswürdigkeit Kaiserslauterns ist der Japanische Garten im Stadtzentrum. Die zahlreichen Golfclubs und der Pfälzer Wald, der für Wanderer, Naturliebhaber und Radfahrer gleichermaßen ansprechend ist, bieten zahlreiche Möglichkeiten der sportlichen Freizeitgestaltung und attraktive Ausflugsziele. Kaiserslautern verfügt außerdem über eine Technische Universität und ist für Traditionsunternehmen von internationalem Rang ein attraktiver Standort. Eine hervorragende Infrastruktur, lebenswerte Wohnlagen im Stadtgebiet wie auch in den umliegenden Gemeinden und die perfekte Anbindung an das Verkehrsnetz sprechen für Kaiserslautern.

**CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 111.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**CODICE OGGETTO: 23199335 - 67659 Kaiserslautern**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

---

Stiftsplatz 5 Kaiserslautern  
E-Mail: [kaiserslautern@von-poll.com](mailto:kaiserslautern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)